



Svein Andreas Ytreland

Dato: 30.05.2023

Ytralandvegen 66

Dokumentnummer: 22/9477-9

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Avslag - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66**

<b>Adresse</b> Ytralandvegen 66	<b>Gårdsnr.</b> 74	<b>Bruksnr.</b> 2	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Svein Andreas Ytreland Ytralandvegen 66 4250 KOPERVIK				
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg/ Garasje				

**Vedtak**

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6.

Søknaden gjelder oppføring av garasje i LNF-område.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6, kommuneplanens LNF-formål.

Det foreligger merknader til søknaden.

Det er ikke driftsmessig behov for garasje på eiendommen, da jorda er leid bort. Jordvernet er sterkt og videre nedbygging av areal i strid med dette kan ikke tillates.

**Søknad og saksopplysninger**

<b>Adresse</b> Ytralandvegen 66	<b>Gårdsnr.</b> 74	<b>Bruksnr.</b> 2
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	108 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	96 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Det skal ikke installeres vann	
<b>Kloakk</b>	Det skal ikke installeres vannklosett	

## Tegningsdokumentasjon

Avslaget er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 28. oktober 2022.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense er oppgitt til 7,4 meter.
- Høyden på topp plate er vist til ca. kote + 16 moh.

### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken:

Eier av 74/16 har følgende merknad:

*«Det fremkommer av nabovarsel at bygget skal settes opp noe innpå fulldyrka jord. Det er 108 kvm stort og område er regulert LNF. Normalt kreves dispensasjon fra jordloven. Om kommunen aksepterer søknad uten disp ønsker jeg å vite begrunnelse for avgjørelse. Jeg håper kommunen ikke forskjellsbehandler når naboer skal søke om liknende bygg på sine eiendommer. I des 2009 på samme eiendom ble det utført ein ulovlig oppmåling som fikk store konsekvenser for naboeiendommen og den gang felleseie 74/2,16. Det pågikk en jordskiftesak mellom mai 2009-nov 2012 på 74/16 som betød at kun Jordskifteretten sammen med berørte parter kunne utføre oppmåling med endring av grenser på alle eiendommer på Gnr 74.»*

Tilsvar fra søker:

*«Ansvarlig søker ser det slik at det er minimalt vi kan svare på i denne merknaden. Som innsender av merknad til nabovarsel går vi utfra at Ytreland får tilsendt vedtaket i saken når dette er klart. Vi vil ta en ekstra sjekk og sørge for at hun får nødvendige papirer dersom hun ikke står som mottaker på kopi. Likhet for naboer antar vi kommunen vurderer fra sak til sak og i henhold til gjeldende regler og bestemmelser.»*

Kommunens kommentar:

Kommunen **kan** gi dispensasjon når de lovlige vilkårene er oppfylt. Ingen kan kreve dispensasjon, og det gis heller ikke dispensasjon uten en forutgående søknad. Dispensasjon gis ikke under hånden eller muntlig. Søknad om dispensasjon blir behandlet etter forvaltningsloven og plan- og bygningsloven. Dispensasjon blir vurdert i hvert enkelt tilfelle, noe som er viktig for å unngå påstander om at tidligere dispensasjoner gir presedens. Dersom nabo mener at det ikke skal gis dispensasjon i denne saken, så må hun gjerne formidle det, men hun kan ikke forhandle om andre dispensasjoner med kommunen. Nabo har ikke presentert innvendinger mot dispensasjonssøknaden.

### Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen.
- Søkerens begrunnelse:

*«Jorden er forpaktet bort da tiltakshaver selv driver innen fiske. Under gnr. 74 bnr. 2 er det registrert åtte forskjellige teiger. Omsøkt tiltak ligger på den største teigen som inneholder både løe og bolig. Tiltakshaver ønsker å sette opp driftsbygning i form av garasje og lager for maskiner og lignende tilhørende landbruksdriften.*

*Markslagskart viser at tiltaket vil bli satt opp på innmarksbeite med 50m<sup>2</sup> av arealet på fulldyrka jord. Dette stemmer ikke helt med dagens situasjon. Ved felling av store skogarealer for en tid tilbake var det nødvendig å opparbeide velteplass for tømmeret. Velteplassen ble opparbeidet i området hvor omsøkt tiltaket ønskes plassert, slik at det, per i dag, ikke er fulldyrket jord her. Slik vi ser det er omsøkt plassering den mest hensiktsmessige plasseringen for tiltaket. Driftsbygningen vil ligge i umiddelbar nærhet til både løe og landbruksareal.*

Etter det vi kan se fra kart går det en traktorvei like gjennom området omsøkt tiltaket ønskes plassert og området markert fulldyrket jord. Traktorveien vil ikke bli stengt, kun omlagt til å gå over arealet markert med grå skravur på figur 3, før den igjen treffer eksisterende traktorvei.

Tiltakshaver har behov for mer plass til diverse maskiner tilknyttet landbruket. Det er, blant annet, store skogområder på eiendommen og det er i forbindelse med hogst av disse kjøpt inn store og dyre maskiner. Maskinene utløser behov for lagring. I tillegg er det etter hvert behov for ny/større traktor som også utløser behov for lagring. Det er i dag ingen brukbar plass til reparasjon og vedlikehold på eiendommen. Eksemplene over er noe av bakgrunnen for omsøkt tiltak, og vi kan ikke se annet enn at dette utløser et reelt landbruksbehov.

Eksisterende løe/driftsbygning blir i dag brukt til oppbevaring av større maskiner og utstyr tilknyttet landbruket. Noe av utstyret er opp mot 100 år med stor historisk- og affeksjonsverdi. Omsøkt tiltak vil være lagringsplass for maskiner, garasje for traktor eller lignende samt at det vil utføres vedlikehold og reparasjon på disse.

Søker kan ikke se at omsøkt bygning vil, og kan, erstatte eksisterende bygning. Bygningene vil sammen tjene behovet til eiendommen.

Velteplass: Da velteplass ikke er del av omsøkt tiltak kan ikke vi ta stilling til hvorfor denne ikke er omsøkt. Vi forholder oss til forholdene slik de er i dag.

Bygget er planlagt som verksted og lagringsplass for maskiner tilhørende vedlikehold for en eiendom av denne størrelse. Det er store områder, til tross for forpaktning.

I matrikkelen står eiendommen oppført med et garasjeuthus/anneks til bolig på 24m<sup>2</sup>. Denne garasjen er nå revet, men stod tidligere på plassen hvor omsøkt tiltak søkes oppført. I tillegg var det oppført et hønse- og redskapshus på eiendommen. Dette bygget var 47m<sup>2</sup> og inneholdt både hønse, traktor og redskaper.

Ut fra tidligere bygg kan vi se at det lenge har vært behov for driftsbygninger på eiendommen. Vi mener dermed det er rett å tenke på omsøkt tiltak som en tidsriktig og hensiktsmessig erstatning for disse.



Som figur viser, går det en traktorvei like gjennom omsøkt tiltak.

Traktorveien er i bruk også i dag. Bilde i figur er hentet fra 2002, og tatt med for å vise veitrasé. Her ser man også garasjen samt hønse- og redskapshus som tidligere stod på plassen. Fundamentrester, fotavtrykk og traktorvei kan man se på flyfoto fra 2021.

Etter vår mening er ikke området tiltaket ønskes plassert fulldyrket jord på grunn av traktorvei og tidligere garasje.

Hensynet bak formålet LNF er å ivareta jordbruk, skogbruk og naturlige og viktige friluftsområder.

Man kan bidra til å ivareta jordbruk på flere måter. I omsøkt tiltak ønskes ny garasje for å

bedre kunne vedlikeholde eiendommen. På eiendommen står eksisterende løe, men denne er ikke spesielt egnet til reparasjon og vedlikehold av maskiner da takhøyden i underetasjen er for lav. Skulle man begynne å tilrettelegge eksisterende løe for garasje, verksted og lager, vil man få problemer dersom det skulle bli aktuelt å ta i bruk løen igjen. Søker ser det slik at oppføring av omsøkt tiltak vil være med på å tilrettelegge for drift i et langtidsperspektiv. Dersom noen skulle ønske å drive selvstendig jordbruksvirksomhet på fulltid må det tilrettelegges for hensiktsmessig og praktisk drift.

*Dette vil innebære flere bygninger enn eksisterende løe. Slik søker ser det, er investering og utvidelse av bygningsmasse en stor del av det å ivareta jordbruket.*

*På eiendommen ser man at det på markslagskartet viser fulldyktet jord når det i praksis er traktorvei og overflatedyrket jord. Slik omsøkt tiltak er plassert vil det dermed ikke være endring i det faktiske arealet fulldyktet jord. Traktorveien beholdes og blir lagt til østsiden av tiltaket. Her vil det anlegges gruset område som uten problemer kan endres til overflatedyrket jord skulle det bli behov.*

*Det er vanskelig å se at tiltaket vil føre til ulemper. Tiltaket vil verken være til hinder for allmenheten eller naboer.*

*Vi kan heller ikke se at det vil sette presedens i området da dette er garasje, verksted og lager i forbindelse med utstyr tilhørende gårdsdrift.*

*Søker kan med dette ikke se at hensynet bak formålet tilsidesettes eller at eventuelle ulemper er større enn fordelene.*

*Da søker ikke ser spesielle interesser tilknyttet skogbruk og friluftslivet i området anser vi disse punktene som uvesentlige i denne saken.*

*For igjen å kommentere notat fra landbruksavdelingen, er det ikke aktuelt med skogbruk på eiendommen. Det blir nok nødvendig å skoge en gang i fremtiden, men etter vår mening vil ikke dette komme under begrepet kommersielt skogbruk.»*

- **Uttale fra sektormyndigheter:**

Kommunens landbruksavdeling har gitt følgende uttalelse:

*«Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område). Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal berøres av tiltaket. I følge kommunens LNF-kartlegging ligger eiendommen i et viktig jordbruks- og naturområde.*

*Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 74, bnr. 2. Totalarealet på driftsenheten er 306,3 dekar – hvorav 69,2 dekar er definert som jordbruksareal (22,1 dekar fulldyrka jord og 47,1 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, driftsbygning, 2 garasjer og naust. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Det er ikke selvstendig landbruksdrift på eiendommen, og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv drift.*

*Det er allerede en driftsbygning på eiendommen, og det er ikke selvstendig jordbruksvirksomhet på eiendommen. Det er ikke dokumentert et jordbruksmessig behov for ny driftsbygning fra jordleier.*

*Søker argumenterer med at det landbruksmessige behovet for driftsbygningen er i forbindelse med skogbruksressursene på eiendommen, og at det er behov for lagerplass til store og dyre maskiner som eier har kjøpt inn i forbindelse med dette.*

*Kommunens rådgiver på skog er derfor blitt tatt med i vurderingene rundt det driftsmessige behovet for en driftsbygning for skogbruket.*

*Det er riktig at det i løpet av de siste årene er tatt ut skog på deler av eiendommen. Dette er det imidlertid utført av en profesjonell skogsentreprenør, AT Skog. Behovet for at skogeier har gått til innkjøp av store, dyr maskiner er derfor ikke relevant i denne sammenheng.*

*Gjenværende skog er for ung og for lite areal til å kunne hogges nå. Skogbruket har et langsiktig perspektiv, og den faglige vurderingen er at det ikke er faglig forsvarlig å hugge gjenværende skog her før det er gått flere tiår.*

*I følge NIN kartlegging ligger også en del av det som i dag er registrert som skog innenfor registrert kystlynghei. Det vil derfor ikke kunne drives kommersielt med skogbruk på disse arealene.*

*Beskrivelsen av skogstutstyr som skal lagres, står på ingen måte i stil med de skogressursene som finnes på eiendommen. Dersom det skulle være snakk om vedproduksjon på de skogsarealene som gjenstår, vil det heller ikke være behov for en driftsbygning av denne størrelsen.*

*Deler av arealet der omsøkte driftsbygning skal ligge er i markslagskartet registrert som fulldyrka jord. På grunnlag av tilgjengelige ortofoto og innsendt søknad om driftsbygning, ser vi at det i løpet av det siste året etablert en velteplass for tømmer på dette arealet. Dette tiltaket er et søknadspliktig tiltak etter landbruksveiforskriften, og er derfor ulovlig.*

*Kommunen har godkjent en jordleieavtale som omfatter alt jordbruksareal på eiendommen, i tillegg til utmarksarealer. Det er ikke spesifisert hvor stor del av utmarksarealet som er leid ut. Jordleier har også søkt om produksjonstilskudd på arealet i siste søknadsomgang i 2022. Kommunens landbruksavdeling mener det derfor er helt klart at eier i dag ikke disponerer noe av eget jordbruksareal, og heller ikke deler av, eller hele utmarksarealet, slik det er oppgitt i dispensasjonssøknaden. Vi kan derfor ikke se at det er et landbruksmessig behov for bygningen.*

*Ortofoto fra 2021 viser at arealet er i samsvar med AR5 klassifiseringen som viser dyrka mark. Om dette er overflatedyrka jord slik søker påstår, eller fulldyrka jord har liten praktisk betydning i denne saken. Plassering av en bygning som ikke er relatert til landbruksdriften, vil kreve omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9. I tillegg er etablering av omtalte traktorvei i øst et søknadspliktig tiltak etter landbruksveiforskriften.*

*Jordvernet står sterkt i dag. Det er i tillegg sterke føringer for at en i langt større grad skal benytte allerede bebygde arealer og heller tillate erstatningsbygg, enn å bygge ned jordbruksareal. Søker argumenterer med at eldre driftsbygning må beholdes, fordi den kan benyttes til en eventuell fremtidig selvstendig landbruksdrift. Det er tidligere blitt hevdet at den i dag ikke er egnet hverken som verksted eller lagringsplass for maskiner. Vi går derfor ut fra at en i fremtiden ser for seg at dette bygget skal brukes til husdyrhold. Hold av husdyr setter stadig større krav til bygninger, og kommunen kan ikke se for seg at nåværende bygning en gang i fremtiden kan holde fremtidige krav uten store ombygginger. Landbruksfaglig kan vi derfor ikke se at dette er god argumentasjon for å øke bygningsmassen på bruket.*

*Økt bygningsmasse uten et reelt landbruksmessig behov for hverken verksted eller lagerplass, vil kunne tilrettelegge for næringsvirksomhet som ikke er i tilknytning til eiendommens landbruksvirksomhet, i et område der kommuneplanens arealdel utelukkende skal tillate bygninger i tilknytning til stedbunden næring. Det presiseres at det skal være oppgående selvstendig landbruksdrift, og ikke fremtidige planer om drift.*

*Kommunens landbruksavdeling er på bakgrunn av dispensasjonssøknaden fortsatt har sterke innvendinger til behov og plassering av omsøkte verksted og lager for maskiner på gnr. 74, bnr. 2.»*

### **Vurdering av dispensasjonssøknad**

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og/eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Det er allerede en stor garasje på eiendommen i tillegg til den gamle driftsbygningen. Det vises til landbruksavdelingens vurdering.

Det er ikke behov for bygning til skogbruksmaskiner, da skogen er tatt ut av entreprenør, ikke av tiltakshaver selv. Framtidig uttak av skog ligger langt fram i tid og kan ikke begrunne et lagringsbehov i dag. Maskiner for eventuell vedproduksjon er ikke større enn at dagens bygninger er tilstrekkelige til å huse dette.

Bygningen vil beslaglegge areal som inntil nylig har vært fulldyrka areal. At det har blitt benyttet til tømmervelteplass uten tillatelse, kan ikke begrunne en dispensasjon for en bygning på dette arealet.

Jorda er leid ut i sin helhet og jordleier har fått tilskudd for driften av det. Dette arealet kan derfor ikke tas ut av jordleiers avtale og kan heller ikke tas ut av driften som det er gitt tilskudd til.

Eksisterende driftsbygning kan godt brukes til lagring inntil det blir aktuelt med husdyrhold igjen. Dersom denne bygningen ikke er egnet for formålet, vil kommunen være positiv til en ombygging. Ombygging kan gjøres på en slik måte at den også i framtida kan benyttes til husdyrhold. Framtidig husdyrhold vil uansett kreve ombygging for å oppfylle moderne krav til husdyrbygninger.

Konklusjonen er at det ikke er grunnlag for en ny driftsbygning på gården og at jordvernet og landbruksinteressene blir satt til side med dette tiltaket. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

### Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.9.4 - § 20-4 b. Alminnelige driftsbygninger i landbruket (SAK10 § 3-2)</b>	<b>7800</b>	<b>1</b>	<b>7800</b>
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
<b>3.18.2 - Mangelbrev</b>	<b>1090</b>	<b>1</b>	<b>1090</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>24490</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 672/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Kvala Arkitekter As  
Wenche Ytreland

Vestheimvegen 49  
Myrarinden 9

4250  
5113

KOPERVIK  
Tertnes

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.